

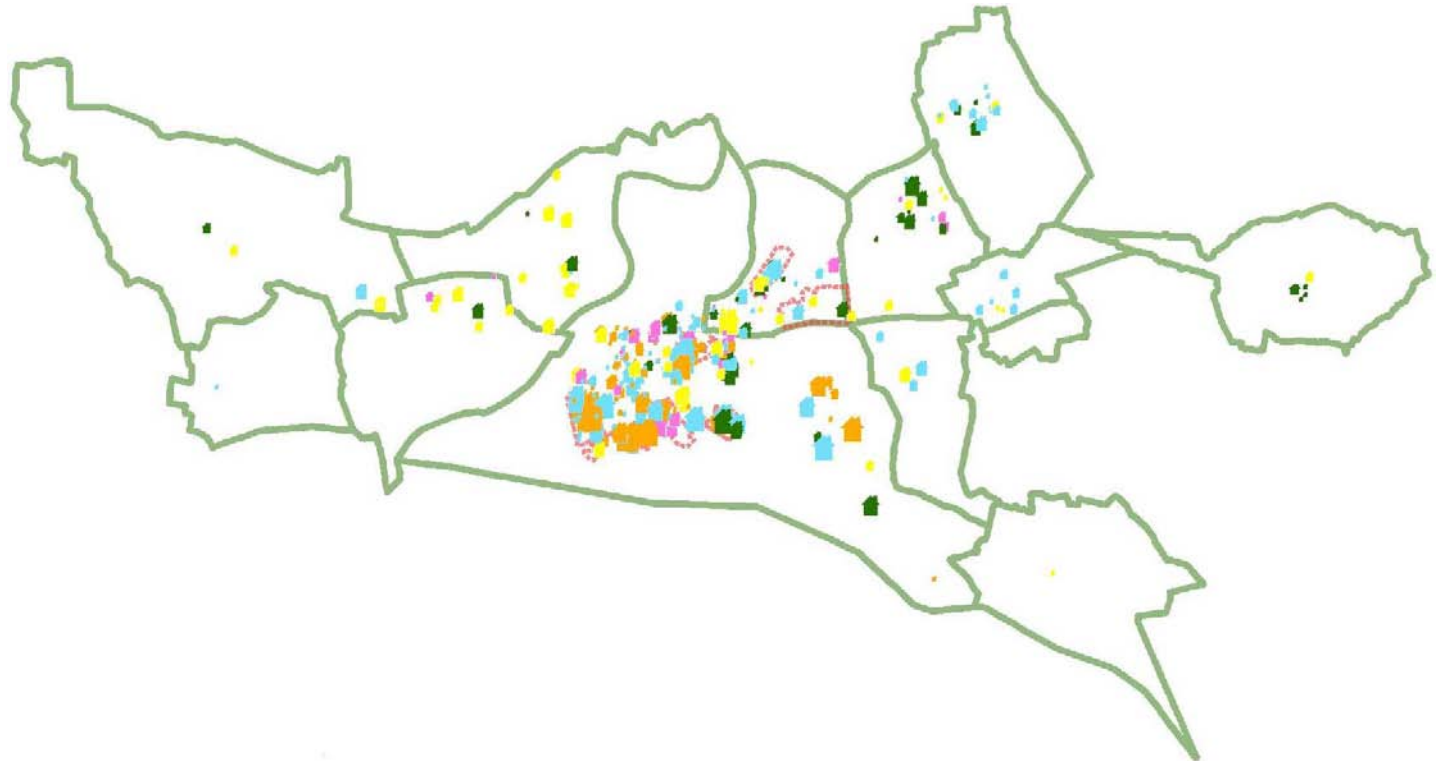
communauté d'agglomération

**grand
avignon**

POLITIQUE
DE LA VILLE
ET HABITAT

Programme Local de l'Habitat

Présentation de l'Atlas du logement locatif social



Direction Habitat PLH
Janvier 2011

Le présent document est destiné à présenter les travaux réalisés autour de l'Atlas du Logement Locatif social. Il s'agit là d'une version initiale destinée à partager les premiers éléments d'analyse, de manière à améliorer la qualité des données de l'Atlas LLS lors des prochains travaux avec les partenaires.

Contexte et objectifs de l'observatoire du logement locatif social :

L'existence et l'évolution du parc locatif social constituent l'enjeu central d'un Programme Local de l'Habitat. Il en découle le besoin d'une connaissance précise de cette partie du parc de logement.

Dès le lancement de la phase opérationnelle de notre premier PLH, début 2005, est apparu ce besoin de connaître et suivre précisément le nombre et l'implantation du parc de logement social. La construction d'un Atlas du Logement Locatif Social a donc été lancée.

L'Atlas LLS regroupe une liste de tous les logements sociaux situés sur le territoire du Grand Avignon :

- pointés sur une carte à travers un outil d'information géographique
- et combinant les principales informations utiles à l'analyse.

Cet Atlas repose sur le croisement de toutes les sources de données du logement social, notamment :

- le nombre de logements sociaux comptabilisés dans les études PLH
- l'enquête EPLS et les listes des DDT de Vaucluse et du Gard
- les inventaires réalisés par la DDT pour la préfecture sur les communes soumises aux pénalités de l'article 55 de la loi SRU.

Il faut noter que toute la démarche s'est appuyée sur le travail réalisé initialement par la Commune d'Avignon au travers de son Observatoire du logement social, créé dans le cadre de la conférence communale du logement.

Les usages de l'Atlas LLS

L'Atlas du Logement Locatif Social nous permet :

- de suivre la répartition géographique du parc de logements existants et d'y superposer les projets,
- de décrire le parc existant par sa taille, sa typologie, son âge,
- de compléter les différents recensements existants par une base qui couvre tout notre territoire et mise à jour régulièrement.

Les logements pris en compte dans l'Atlas LLS

L'Atlas LLS du Grand Avignon a pour ambition de prendre en compte tous les logements sociaux présents sur son territoire :

- logements dits familiaux gérés directement par des organismes HLM,
- logements-foyers,
- et logements privés conventionnés avec l'ANAH.

Les logements familiaux :

- Ils sont en propriété et en gestion par les bailleurs sociaux
- Ils relèvent des financements conventionnés destinés aux ménages sous conditions de ressources PLA I et PLUS actuels, et anciens financements (PLR/PSR,HLM, ILM, ILN, conventionnés, PLA TS,PLA).
- Ils sont attribués par différentes filières : communales, employeurs - réservataires, contingent préfectoral.
- En sont exclus les logements des AIVS, les PLI, PLS, ILN et autres logements non conventionnés.

Les logements et places en structures collectives :

- Ils sont en propriété et gérés par les bailleurs sociaux, collectivités ou associations. Il s'agit de FJT, résidences étudiants, personnes âgées ou résidences sociales. La capacité d'accueil est évaluée pour chaque établissement au nombre de places offertes.
- Ils relèvent des mêmes financements que les logements sociaux ordinaires, avec des financements PLS pour les résidences personnes âgées.
- Ne sont pas pris en compte les résidences relevant des financements libres, ou correspondant à une fonction d'hôtellerie, ou dont le mode de gestion ne garantit pas une attribution sur caractéristiques sociales.

Les logements conventionnés ANAH

Ce sont des logements locatifs privés qui ont été conventionnés dans le cadre principalement de financements ANAH. Il doivent ainsi respecter des plafonds de ressources pour les locataires équivalents aux plafonds PLUS et PLAI.

Les différentes sources

L'Atlas LLS du Grand Avignon ne peut pas s'appuyer sur des sources de données homogènes et exhaustives. En effet :

- La Communauté d'Agglomération couvre deux départements mais surtout deux régions, ce qui entraîne des livraisons de données souvent différentes, des contacts à multiplier, et des initiatives quelquefois conduites sur une région et pas l'autre comme l'Atlas du logement social PACA.
- La diversité de notre agglomération associant une commune très urbaine et des communes très rurales complique également l'accès aux données, produites différemment selon les territoires et les enjeux qu'ils rencontrent à l'image de l'inventaire SRU qui ne couvre pas toutes nos communes.

L'inventaire SRU

L'inventaire réalisé dans le cadre de l'application de l'article 55 de la loi SRU est pour nous le plus complet qui soit, du moins dans le repérage initial des opérations. Sur notre territoire il porte sur Entraigues, Morières, Saint-Saturnin, Le Pontet, et Vedène.

Avignon ne fait pas l'objet d'un recensement exhaustif car cette commune dépasse nettement la proportion légale de 20% de logements sociaux rapportés au nombre de résidences principales.¹

Définition des logements sociaux pour l'application de l'art. 55

L'Arrêté du 8 mars 2002 relatif à l'inventaire annuel des logements sociaux précise le profil des communes concernées et les catégories de logements comptabilisées :

Les dispositions s'appliquent aux communes :

- dont la population est au moins de 3500 habitants,
- qui sont comprises dans une agglomération (au sens de l'INSEE), de plus de 50 000 habitants,
- et dont la part de logements sociaux est inférieure à 20% des résidences principales.

Pour ces communes, sont comptabilisés :

- tous les logements locatifs sociaux appartenant aux organismes HLM et aux SEM, hormis les logements non conventionnés financés après 1977, y compris les logements PLS,
- les autres logements conventionnés, dont l'accès est soumis à des conditions de ressources : logements ANAH, PLA investisseurs, PLS privés,
- les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des résidences sociales conventionnés, ainsi que les places de centres d'hébergement et de réinsertion sociale, pris en compte dans des conditions définies par décret ; le décompte est réalisé en équivalent logement (1 logement pour 3 places) et non en places effectives.

1. La procédure d'inventaire des logements sociaux est organisée par la circulaire du 14 mars 2005. Les DDT procèdent au compte des logements sociaux dans l'application AGILLOS. Ces éléments sont ensuite envoyés aux communes dans le cadre d'une procédure contradictoire. Les comptes de résidences principales sont fournis par la DGI et permettent de procéder au calcul des pénalités au terme de la procédure contradictoire.

Différences entre les différentes sources

Les logements PLS, ANAH et investisseurs sont pris en compte dans le cadre de la loi SRU alors qu'ils ne le sont pas dans l'enquête EPLS. Inversement, pour la loi SRU, certains logements ne sont pas comptabilisés dans leur totalité notamment les foyers logements dont le nombre de logements est divisé par trois. Il s'agit là d'équivalents logements.

L'enquête EPLS

L'enquête sur le parc locatif social est réalisée chaque année par les services des DREAL auprès des bailleurs sociaux. Cette enquête ne couvre pas les logements-foyers, les résidences pour personnes âgées ou handicapées, etc.

Elle porte sur la description du parc de logements locatifs sociaux au 1er janvier d'une année, modifications intervenues au cours de l'année écoulée (ventes, démolitions, changement d'usage, restructuration), taux d'occupation, mobilité, taille des logements, niveau des loyers, financement et conventionnement.

Considérées comme des données sensibles, les chiffres de l'enquête EPLS sont soumis à de fortes contraintes d'utilisation : elles ne peuvent pas être exploitées s'il y a moins de 3 bailleurs ou qu'un bailleur concourt pour plus de 85% à sa valeur.

L'enquête OPS

L'enquête sur l'occupation du parc social et son évolution est conduite tous les 3 ans depuis 1997. Les bailleurs s'appuient sur leurs données de gestion et une enquête conduite auprès de leurs ménages locataires.

Ces renseignements ont pour vocation première d'alimenter un rapport national sur l'occupation du parc et son évolution. Ce rapport est transmis au gouvernement puis remis au parlement.

Le parc de logements soumis à l'enquête est composé par :

- les logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM ou gérés par eux, ayant bénéficié du concours financier de l'état, conventionnés ou non,
- les logements conventionnés appartenant à d'autres personnes morales, les logements appartenant aux SEM (ou EPL) des DOM ayant bénéficié du concours financier de l'état (non conventionnés),
- les logements appartenant aux SEM (ou EPL) ayant bénéficié d'un financement « ILM 28 ».

Les renseignements sont fournis à l'échelle des départements et par unité urbaine en distinguant les ZUS (zones urbaines sensibles) et les ZRR (zones de revitalisation rurale)

Ces différences dans les méthodes de calcul conduisent à fournir plusieurs comptes des logements sociaux.

Pour exemple, voici les différents comptes enregistrés au début du travail de mise en place de l'Atlas LLS. La différence de 1678 unités entre l'étude PLH et la première version de l'Atlas LLS ne s'explique pas par des livraisons intervenues entretemps, ou bien de manière très résiduelle, mais par une plus large prise en compte de tous les types de logements sociaux du territoire y compris les foyers.

Communes	Comptes LLS étude PLH	Nb EPLS 2005	Compte Atlas LLS
Avignon	12238	12428	13197
Jonquerettes	0	0	0
Le Pontet	721	831	1081
Les Angles	259	259	264
Morières-lès-Avignon	132	133	210
Rochefort-Du-Gard	96	96	96
Saint-Saturnin-lès-Avignon	90	90	90
Vedène	365	419	472
Velleron	50	70	70
Villeneuve-Les-Avignon	307	308	456
TOTAL	14258	14634	15936

Taux de logements sociaux

Comme pour le nombre de logements sociaux, le taux de logement sociaux varie au gré des sources et des modes de calcul :

- l'inventaire SRU se base sur un compte de résidences principales établi annuellement à partir des données fiscales,
- notre calcul se base généralement sur les populations INSEE officielles, donc 1999 pendant longtemps, actualisé en 2006, car le calcul mentionné pour l'inventaire SRU ne nous est pas accessible pour toutes les communes.

Le diagnostic de notre deuxième PLH, finalisé fin 2010, établit désormais ainsi le compte et le taux de logements sociaux sur notre territoire :

Commune	Logements locatifs sociaux	Résidences Principales	% locatifs sociaux	Répartition du parc de locatifs sociaux
AVIGNON	13432	42220	31,8%	80%
LE PONTET	1144	6875	16,6%	7%
VEDÈNE	508	3952	12,9%	3%
VILLENUEVE	418	5656	7,4%	2%
ENTRAIGUES	372	3229	11,5%	2%
LES ANGLÉS	313	4042	7,7%	2%
MORIÈRES	188	3249	5,8%	1%
ROCHEFORT	171	2504	6,8%	1%
ST SATURNIN	121	1902	6,4%	1%
VELLERON	66	1176	5,6%	0%
CALUMONT	7	1885	0,4%	0%
SAZE	3	740	0,4%	0%
JONQUERETTE	0	524	0,0%	0%
Total Grand Avignon	16743	77954	21,5%	100%
Dont CA hors Avignon	3311	35734	9,3%	20%

sources : Notification SRU pour les communes concernées

Atlas du logement social GEA & RP TH 2009 pour Avignon, Velleron, Saze, Jonquerettes

07/01/11

Les moyens utilisés pour localiser le Parc Locatif Social du Grand Avignon

Différentes sources ont été croisées pour identifier, localiser et enrichir les données du Parc Locatif Social sur le territoire de l'agglomération :

- la cartographie construite par la Ville d'Avignon dans le cadre de ses actions de politique de la Ville,
- les listes fournies par les Directions Départementales de l'Équipement dans le cadre de l'élaboration du premier PLH,
- les listes fournies par les bailleurs
- les repérages existants dans les communes, généralement fournis par les services urbanisme,
- les données SIG construites par la Direction Départementale des Territoires de Vaucluse.
- La liste EPLS fournie dans le cadre de l'étude du deuxième PLH

La vérification et la validation des données ont été effectuées au fil du recueil de ces informations :

- Une première série de vérifications a été réalisée dès 2006 avec les communes et les bailleurs.
- Les données ont été recroisées à plusieurs reprises avec les listes fournies par les bailleurs.
- Un stage dans le cadre du master géomatique et conduite de projet d'Avignon a été consacré à une série de vérifications en 2007
- Une dernière vérification a été réalisée à l'automne 2010 avec les listes EPLS.

La mise à jour des données se fait donc au fil de l'eau en fonction des informations recueillies auprès des partenaires et de la charge de travail du PLH. Ce travail est généralement réalisé au cours de l'été.

Principaux éléments de méthode

Du point de vue technique, les données de l'Atlas LLS ont été construites avec un outil SIG, en l'occurrence ArcGIS, l'outil retenu pour le déploiement du SIG du Grand Avignon.

La mise en place de l'Atlas a été conduite en parallèle à celle du SIG, entreprise depuis fin 2005.

L'outil SIG permet d'associer :

- un positionnement géographique des programmes
- et des informations détaillées

Les données ont été construites dans un premier temps sur un fond de scan IGN au 25 000^e puis affinées sur un fond de plan cadastral. En effet, il n'existait pas à l'origine de fond de plan cadastral homogène sur nos douze communes. De la même manière, le croisement avec les informations sur les propriétaires n'a été opéré qu'à partir de 2008 suivant la disponibilité des données et des traitements issus de la matrice cadastrale.

C'est pourquoi les opérations ont été localisées sous forme de point et non suivant un découpage parcellaire. La localisation complète à l'aide

d'un contour représentant l'îlot concerné n'est pas toujours possible en cas d'immeuble dans lesquels les bailleurs ne possèdent pas l'intégralité de l'opération ou, par exemple, en cas de copropriétés « horizontale » où le bailleur vend progressivement des maisons individuelles.

Cette représentation en surface est cependant en cours de réalisation. Elle permettra d'offrir aux lecteurs une vision plus simple de l'espace urbain en y associant les informations sur :

- les propriétés publiques,
- les équipements,
- les principales copropriétés privées ...

Ces cartes pourront servir de base aux réflexions par quartier souhaitées dans le cadre du deuxième PLH.

Problèmes rencontrés :

Un tel travail de repérage des programmes de logements sociaux rencontre inévitablement des difficultés. En voici quelques unes destinées à aider les projets équivalents :

Il n'existe pas d'outil automatique d'extraction de la liste des logements sociaux. La matrice cadastrale peut venir en appui mais elle n'est jamais complète et parfaitement renseignée. Par exemple :

- Les logements dits « adaptés » créés par le PACT-ARIM et ensuite vendus à Vaucluse Logement et l'OPH de la Ville d'Avignon ne sont pas comptabilisés comme des logements sociaux.
- La propriété des terrains est quelquefois complexe notamment en cas de bail emphytéotique.
- Le nombre de logements comptabilisés est très souvent différent du nombre de logements comptabilisés par les bailleurs et par les services de l'Etat.

Le regroupement des programmes varie également selon les sources :

- pour la DDT ils sont généralement dissociés selon les financements,
- pour les bailleurs ils sont quelquefois agrégés selon des impératifs de gestion. Ce qui veut dire que la géographie des programmes est différente selon les sources et qu'il ne peut pas toujours y avoir un identifiant commun qui facilite le traitement ultérieur des données.

Le compte des logements peut être également différent selon les sources : l'Etat comptabilise tous les logements sociaux, les bailleurs comptabilisent les « logements gérés » en excluant par exemple les locaux à usage associatif.

Enfin, certains programmes sont validés au niveau national, il s'agit des opérations conduites par la Foncière Logement. Nous avons répertorié deux opérations de ce type et notamment « Les terrasses de Montfavet » qui s'avèrent être situées dans l'opération « Les allées romanes » réalisée sur le site de l'Agroparc.

Principales Spécifications de l'Atlas LLS du Grand Avignon :

Contenu : localisation du parc de logement locatif social

Producteur des données : CA Grand Avignon

Couverture géographique : les 13 communes du Grand Avignon

Données : ponctuelles attachées au bâtiment principal, si possible.

Système de coordonnées : Lambert 93

Processus de production et information sur la qualité des données :

- croisement de différentes sources,
- reprise de travaux existants,
- repérages terrain.

Précision : recherche au niveau du cadastre

Nom dans la base de données	Intitulé complet	Description détaillée et remarques
ID_LLS_COMM	Identifiant	Identifiant Atlas LLS
ID_ORG	Identifiant de l'organisme	Identifiant unique de l'organisme
NOM	Nom du programme	
TYPE_LLS	Type	(à changer en « nature de l'opération ») champs texte non significatif
COMMUNE	Nom de la Commune	
ID_COMM	N° INSEE de la commune	
ORGANISME	Nom de l'organisme	
TYPE_BATI	Type de construction	Collectif ou individuel : différentes interprétations selon bailleurs et financements
D_MSERV	Date de mise en service	
ANNEE	Année statistique	Année la plus récente : de préférence date de mise en service
NB_LLS	Nombre de logements locatifs sociaux	
LG_GERES	Nombre de logements gérés	y compris logements affectés à des activités
LG_AUTRES	Autres locaux	Logements effectués à des activités
LGT_SOC	Logements sociaux	Équivalents PLUS
LGT_TSOC	Logements très sociaux	Équivalents PLAI
LGT_INTM	Logements intermédiaires	Équivalents PLS
LGT_FOY	Logements en foyers	Logements en foyers
EQT_LOGT	Equivalent logement au titre du comptage SRU	Suivant circulaire annuelle Etat et si possible liste officielle DDT
T1	Nombre de logements T1	
T2	Nombre de logements T2	
T3	Nombre de logements T3	
T4	Nombre de logements T4	
T5ETPLUS	Nombre de logements T5 et plus	
MEMO		

L'observation du parc social

L'Atlas du Logement Locatif Social devait déboucher sur un travail complémentaire destiné à observer finement l'évolution du parc et de son occupation, de manière à prolonger le travail engagé par la Ville d'Avignon.

Des ateliers PLH organisés avec les bailleurs ont finalisés les variables et les modalités pratiques de cette observation.

Une charte de l'observatoire du PLH en a découlé, charte signée par 7 bailleurs dont les 4 principaux.

Cependant, la collecte des données n'a pas pu être réalisée de manière complète auprès de nos quatre principaux bailleurs : livraisons fluctuantes ou données agrégées à la commune.

Les données d'occupation du parc

Nom dans la base de données	Intitulé complet	Description détaillée et remarques
ID_LLS_COMM	Identifiant	Identifiant Atlas LLS
ID_ORG	Identifiant de l'organisme	Identifiant unique de l'organisme
NOM	Nom du programme	
STAT_ANN	Année statistique	Année des données statistiques
NB_MENAG	Nombre de ménages	
DT_ISOLES	Dont personnes isolées	
DT_MONOP	Dont ménages monoparentaux	
NB_OCCUP	Nombre d'occupants	
0_11ANS	Dont occupants de moins de 12 ans	
12_18	Dont occupants de 12 à 18 ans	
19_60	Dont occupants de 19 à 60 ans	
P60ANS	Dont occupants de plus de 60 ans	
RESS20PC	Ressources < 20% plafonds	
RESS60PC	Ress entre 20 et 60% des plafonds	
RESS100PC	Ress entre 60 et 100% des plafonds	
RESS_SUP	Ressources supérieures au plafond	
LOGT_VAC	Nombre de logements vacants	Nombre de logements vacants de + 3mois dans l'année
ROTATION	Nombre de rotations	Nombre de logements ayant changé de locataires dans l'année
IMPAYES	Nombre d'impayés sur l'année	
MEN_IMPAYES	Nombre de ménages impayés	Nombre de ménages ayant rencontré des impayés sur l'année
APL	Nombre de ménages percevant l'APL	

Les contraintes de l'observation

Le stagiaire qui a travaillé sur l'observatoire du PLH a fait apparaître les différentes obligations auxquelles un tel projet est soumis. Obligations que l'on peut ranger en trois catégories :

- les obligations strictement déontologiques de la statistique,
- les obligations plus précises du secret statistique telles qu'elles résultent de la loi de 1951,
- les obligations qui découlent de la loi informatique et libertés et des directives de la CNIL.

A l'inverse, s'appliquent également les règles d'accès aux documents administratifs qui favorisent la diffusion dès lors que l'intérêt de la divulgation est supérieur à celui de la protection des données. Plus récemment s'applique progressivement la directive INSPIRE qui impose la mise à disposition des données publiques dans de nombreux domaines environnementaux ou d'occupation du sol.

Règles statistiques :

- définir les données utilisées : sont-elles complètes, représentent-elles un échantillon ?
- vérifier les données de manière à repérer les éventuelles erreurs ou les écarts importants,
- respecter les règles de l'analyse statistique en ne travaillant pas sur des échantillons trop réduits.

La protection de la CNIL

L'Atlas LLS relève d'une déclaration CNIL : d'une part parce qu'il permet une localisation fine à l'adresse y compris pour de petites opérations, d'autre part parce qu'il comporte des informations sensibles comme la simple présence de logements sociaux et les données qui leur sont associées.

La CNIL a édité une norme Logement Social, n°20. L'agglomération a procédé à la déclaration simplifiée qui lui correspond et affiché ces informations dans ses locaux tel qu'elle s'y était engagée.

L'usage de la base de données que constitue l'Atlas LLS est donc encadré par cette norme qui concerne « les traitements automatisés d'informations nominatives relatives à la gestion du patrimoine immobilier à caractère social »². Le cadre du PLH est explicitement mentionné dans la septième finalité « mettre en oeuvre des politiques sociales de l'habitat définies en faveur des populations concernées ». Par extension, la communauté d'agglomération intervient là au même titre que les Mairies.

L'Atlas LLS est construit de manière exhaustive. Cependant, les données ne sont pas mises à disposition en l'état.

D'un point de vue général, l'observatoire du PLH s'est imposé un seuil minimal de plus de 10 unités dans ses différentes exploitations statistiques issues de données localisées.

² <http://www.cnil.fr/en-savoir-plus/deliberations/deliberation/delib/157/>

Documents de référence en matière de repérage LLS

Voici un tour d'horizon des principales initiatives équivalentes à la notre, sur lesquelles nous nous sommes appuyés.

Atlas du logement social du Val d'Orge
<http://www.agglo-valdorge.fr/>

Atlas du parc social sur Rennes Métropole
<http://www.audiar.org/>

Groupe de travail géomatique et logement social
<http://www.geomatique-aln.fr/>

Atlas du logement locatif et social du grand Lyon
<http://www.urbalyon.org/>

Observatoire du logement du mantois – agence d'urbanisme du mantois
Fiche technique du CNIG, n°69 : [SIG et politique locale du logement](#)

Le système d'information géographique du parc locatif social des pays de la Loire
<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/>

Atlas du Parc locatif social de la communauté du Pays d'Aix
<http://www.agglo-paysdaix.fr/>

Eléments de cadrage

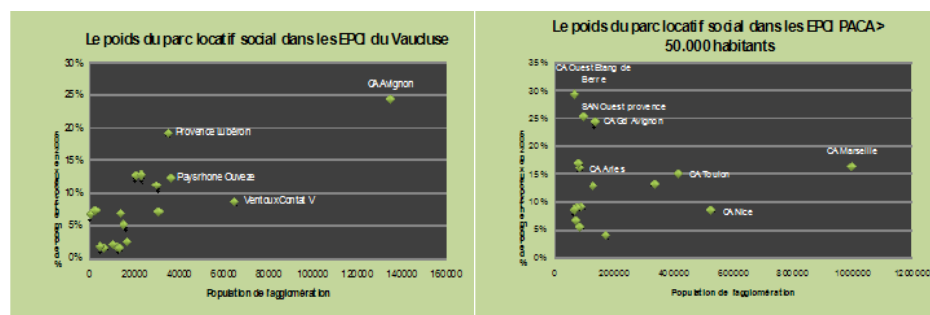
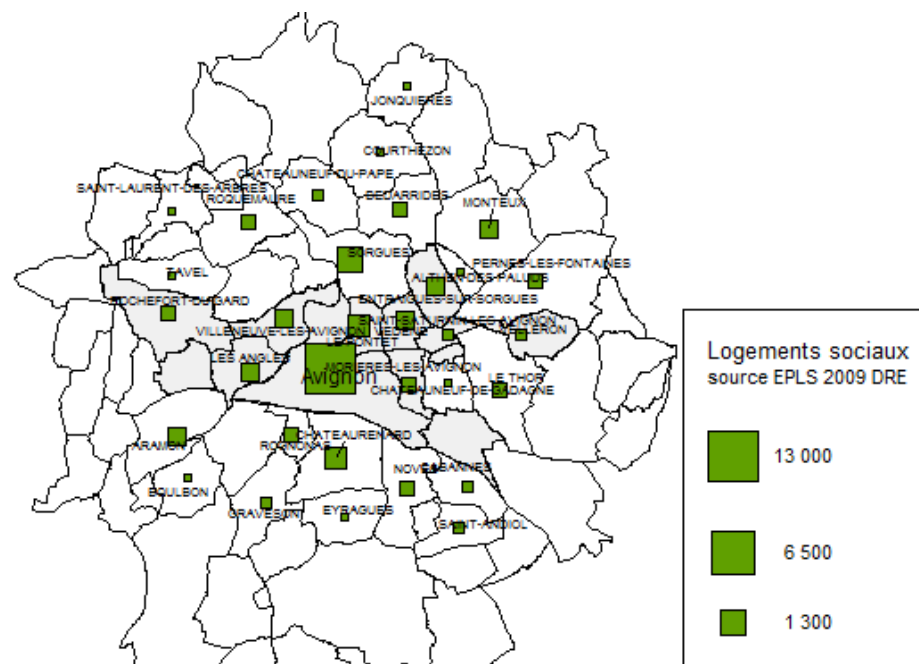
Extraits du diagnostic préalable au deuxième Programme Local de l'Habitat

La communauté d'agglomération du Grand Avignon s'illustre parmi les EPCI du Vaucluse ou de l'ensemble de la région PACA comme présentant l'un des plus forts taux de logements sociaux (source EPLS 2005).

L'offre sociale est concentrée à 80% sur la commune d'Avignon où elle représente près de 32% de l'ensemble des résidences principales.

Le développement du parc social d'Avignon s'est effectué lors de la phase de développement extra-muros des années 60-70, selon un plan masse type « Charte d'Athènes », ce qui lui confère la particularité d'être très concentré géographiquement et de présenter une forme urbaine très typée, aujourd'hui négativement connotée.

Cette offre sociale joue cependant un rôle majeur dans le fonctionnement du marché local de l'habitat, puisqu'elle permet de loger la population du Grand Avignon qui contribue à la vie économique de l'ensemble du bassin d'emploi.



La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon s'affiche parmi les EPCI du Vaucluse ou de PACA les plus dotés en logements sociaux. Sa très forte concentration spatiale sur le territoire avignonnais (80%) pose la question de la mixité sociale des quartiers, au regard d'une demande exprimée qui apparaît très « fragile ».

Regard à l'échelle de l'aire d'attraction

Parmi les 32 communes de l'aire d'attraction du Grand Avignon (périmètre SCOT) 22 disposent d'un parc locatif social de 4219 logements (selon EPLS 2009), dont les plus significatifs sont ceux de Sorgues (1 300 logements) et Chateauneuf (800 logements). Cette « périphérie » du grand Avignon joue un rôle dans l'offre globale de logements sociaux.

Avignon apparaît toujours comme le point de convergence de l'offre sociale et des difficultés puisque 44% de son parc est classé en ZUS. Mais les difficultés (incluant zones de revitalisation rurale) ne sont pas totalement absentes de la périphérie, au sein du Grand Avignon (Le Pontet, Entraigues, Morières, Saint-Saturnin) ou plus loin (Sorgues, Chateauneuf, Bédarrides).

Du point de vue de la typologie de l'offre locative sociale, la périphérie du Grand Avignon est, comme la ville centre mais dans de moindres proportions, caractérisée par un parc plus ancien dominé par l'habitat collectif.

	Répartition du parc selon la sensibilité des quartiers		
	Zone sensible	Hors zone sensible	Ensemble du parc social
Avignon	44% 5508	56% 7103	100% 12611
Gd Avignon hors Avignon	14% 393	86% 2415	100% 2808
Périphérie (22 communes)	11% 454	89% 3765	100% 4219

Source enquête PLs DRE 2009

	Epoque de construction				Ensemble du parc social
	<1950	1950-1974	>=1990	1975-1989	
Avignon	6% 719	62% 7778	10% 1243	22% 2750	100% 12490
Gd Avignon hors Avignon	0% 0	23% 642	66% 1847	11% 293	100% 2782
Périphérie de GdA (22 communes)	1% 34	47% 1980	33% 1373	19% 799	100% 4186

Source enquête PLs DRE 2009

Éléments de lecture à partir de l'Atlas LLS

Le poids du parc locatif social

D'après l'Atlas du logement locatif social, l'agglomération compte aujourd'hui 17 234 logements sociaux. Chiffre ramené à 16 743 en équivalent loi SRU (qui divise par trois le nombre de lits en foyer). Dans tous les cas notre recensement des logements sociaux est bien supérieur au compte publié au titre de l'enquête EPLS qui, comme nous l'avons vu, ne couvre pas tous les champs du logement social.

Commune	Etude PLH 2010	Atlas LLS	Atlas LLS hors foyers	EPLS 2009
AVIGNON	13 432	13 670	13 284	12 490
LE PONTET	1 144	1 166	933	943
VEDENE	508	539	482	464
VILLENEUVE	418	485	363	287
ENTRAIGUES	372	425	425	340
LES ANGLES	313	323	323	256
MORIERES	188	251	171	167
ROCHFORT	171	170	170	169
St SATURNIN	121	125	125	90
VELLERON	66	70	70	66
CAUMONT	7	7	7	0
SAZE	3	3	3	0
JONQUERETTE	0	0	0	0
Total Grand Avignon	16 743	17 234	16 356	15 272

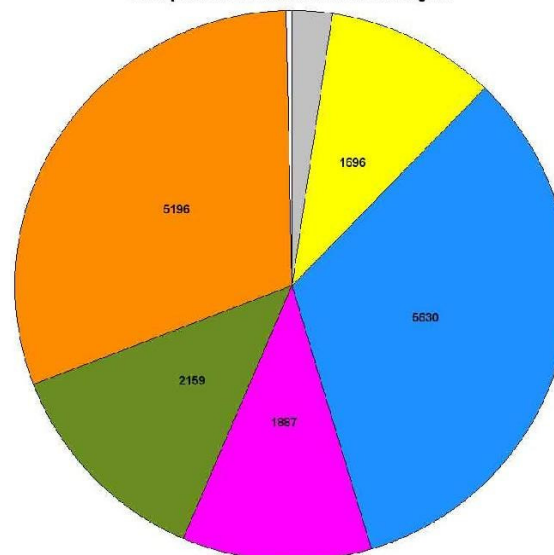
Ce parc est tout particulièrement présent sur la ville-centre Avignon. Vient ensuite Le Pontet. Avec un parc de résidences principales estimé à 77 954, l'Agglomération totalise plus de 21% de logements locatifs sociaux. Quatre communes ont plus de 10% de LLS : Avignon, Le Pontet, Vedène, et Les Angles.

Le répartition des bailleurs

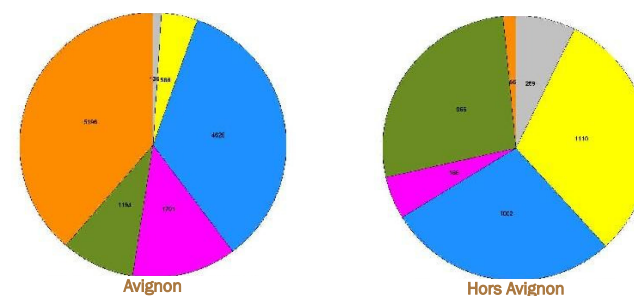
Le premier bailleur social de l'agglomération est Vaucluse logement avec 5630 logements comptabilisés. Sur Avignon c'est l'OPH de la ville qui concentre l'intégralité de son parc avec 5196 logements.

Après ces deux principaux bailleurs qui représentent plus de 60% du parc, viennent ensuite Mistral Habitat, tout particulièrement présent dans les communes extérieures, et ERILIA un peu plus présent sur Avignon de par le rachat du patrimoine de la SAIEMVA.

Principaux bailleurs sociaux du Grand Avignon



Ces quatre bailleurs représentent presque 90% du parc. Hors Avignon, le parc est beaucoup plus réparti entre tous les bailleurs, 16 organismes HLM auxquels se rajoutent les SEM et foyers.



■ Gestionnaires foyers
 ■ Divers bailleurs
 ■ Vaucluse Logement
 ■ Erilia
 ■ Mistral Habitat
 ■ OPH Avignon
 ■ Privé

L'âge du parc

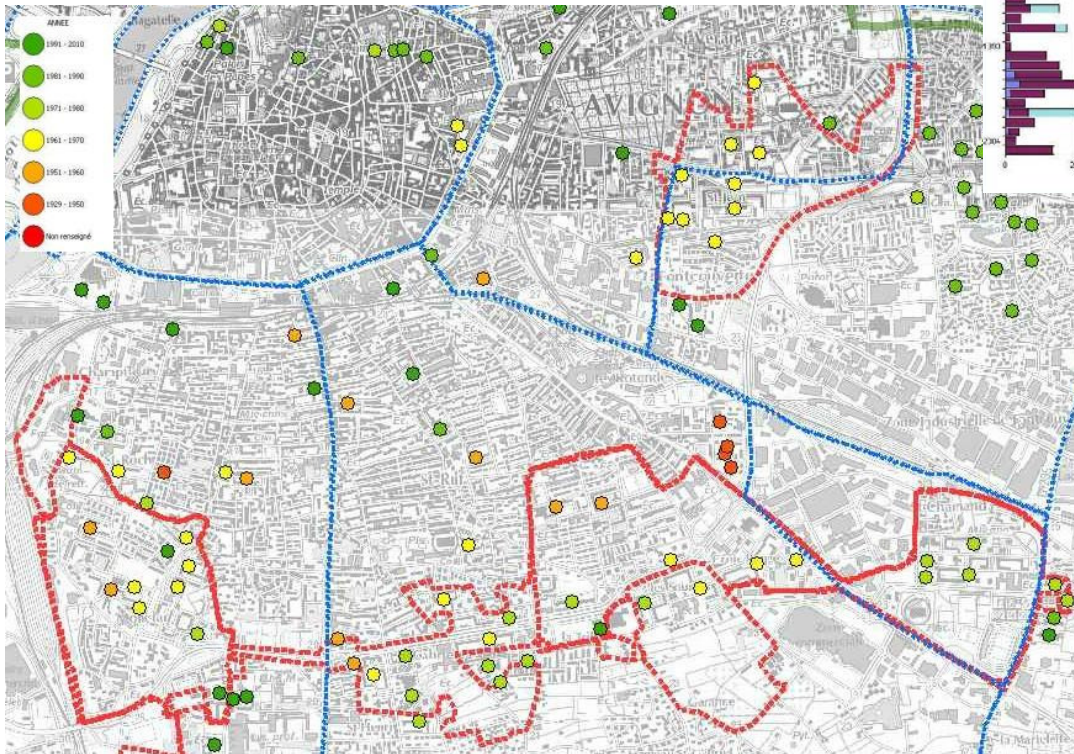
Sur Avignon, le parc de logements s'est développé dès 1929³. Il a principalement été construit dans les années 60.

Il faut noter que notre représentation des dates de construction n'intègre bien évidemment pas les programmes détruits dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, programmes datant des années 80 et représentant plus de 1500 logements.

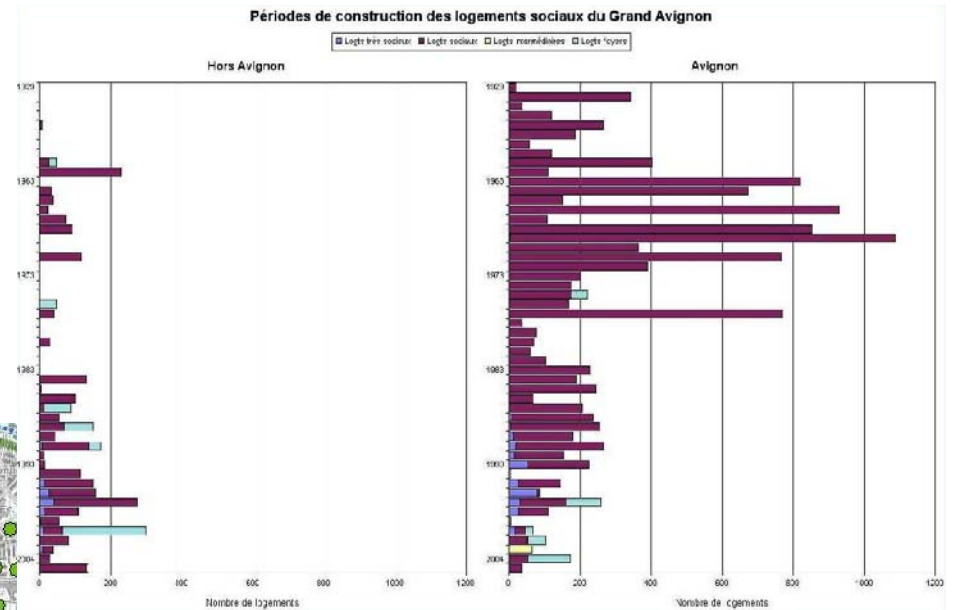
En moyenne, sur Avignon, près de 180 logements sociaux ont été construits annuellement depuis 1929 avec un pic à plus de 1000 logements à la fin des années 1960.

Sur les autres communes le développement du parc de logements locatifs sociaux est beaucoup plus récent. Cette production plus récente s'est réalisée avec un panel de bailleurs beaucoup plus large que sur la seule ville-centre.

Sur la rocade à Avignon la production s'est répartie sur plusieurs décennies. Tandis qu'elle apparaît plus concentrée sur une seule période sur Saint-Chamand et sur les quartiers Est.

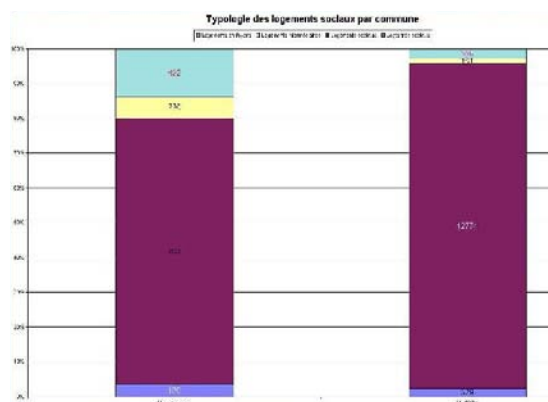


³ La date généralement retenue est celle de la date de livraison.



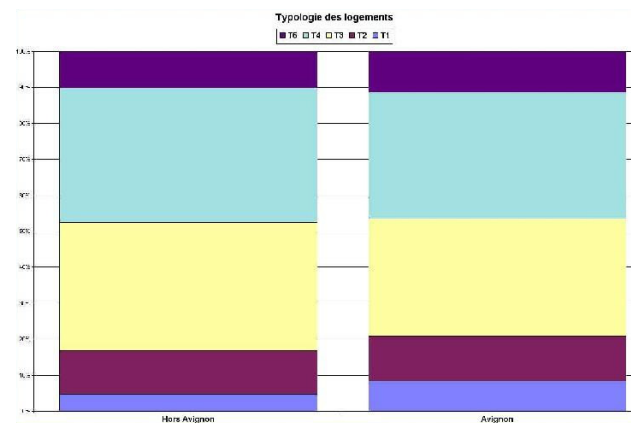
Le type de logements

La part des logements-foyers est plus élevée hors Avignon, mais il s'agit quasi exclusivement de foyers pour personnes âgées hormis le foyer SONACOTRA (ADOMA) au Pontet.

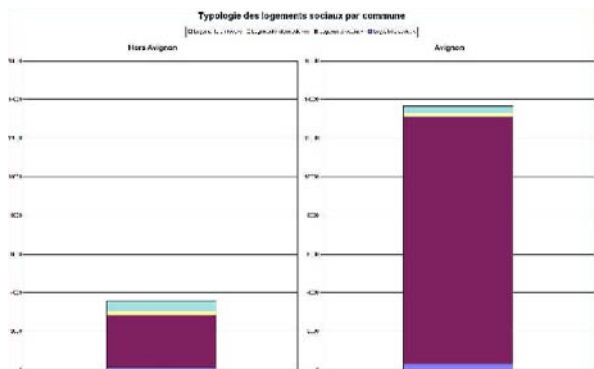


En valeur absolue, Avignon en comprend également un nombre important très naturellement lié à ses fonctions de centralité. La gamme de logements-foyers est ici plus large avec des logements étudiants et des foyers orientés sur l'accueil d'urgence.

La structure du parc de logements n'est pas fondamentalement différente entre Avignon et sa périphérie.



T3 et T4 représentent 69% du parc total mais les logements T5 ou + atteignent 11% du parc étudié (16 074 logements) y compris hors Avignon ou la proportion est de 10%. Les petites typologies, T1 et T2, représentent 20% du parc. Elles sont plus présentes sur Avignon.



Sur l'ensemble du parc, la typologie des financements fait apparaître un segment non négligeable de logements intermédiaires hors Avignon, segment quasi inexistant sur Avignon. Cependant, pour les logements les plus anciens, essentiellement construits sur Avignon, la classification en logements très sociaux n'existe pas compte tenu de la nature des financements à cette époque.

Sous ces réserves, la part de logements très sociaux s'établit à 2,6% ce qui paraît non négligeable comparé au taux de 1,7% publié dans le cadre de l'Atlas du logement social du Val d'Orge, un parc de près de 11 000 logements sociaux situé dans la région parisienne.